

**FATO RELEVANTE – Conclusão Venda Loja Serra - ES****CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código Cadastro CVM: 318006

Código negociação B3: HGRU11

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP: 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, em complemento ao fato relevante publicado em 30 de maio de 2022 ("Fato Relevante Anterior"), o Fundo firmou o Termo de Fechamento e outros contratos correlatos ("TF"), por meio do qual concluiu a cessão dos direitos aquisitivos da loja localizada na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.284, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo ("Imóvel"), e atualmente locado para a **DMA DISTRIBUIDORA S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.928.075/0001-08.

No intervalo de tempo decorrido entre o Fato Relevante Anterior e o Termo de Fechamento, o Fundo, o vendedor do Imóvel e o cessionário dos direitos aquisitivos ("Comprador") ajustaram os termos do negócio para que a venda e compra do Imóvel ocorra com pagamento à vista ao vendedor, o que foi efetivada no valor total de R\$ 19.400.000,00 (dezenove milhões e quatrocentos mil reais) ("Preço de Compra"), representando um desconto de 6,8% (seis vírgula oito por cento) frente ao valor anunciado no Fato Relevante Anterior.

O valor total a ser desembolsado pelo cessionário dos direitos aquisitivos do Imóvel totaliza R\$ 35.047.285,62 (trinta e cinco milhões, quarenta e sete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e sessenta e dois centavos) ("Preço de Venda"), valor este que já inclui um ajuste pelo IPCA incidente sobre parte do preço, conforme ajustado com o Comprador. Todo o saldo do Preço de Venda que exceder o valor do Preço de Compra, no valor de R\$ 15.647.285,62 (quinze milhões, seiscentos quarenta e sete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e sessenta e dois centavos) ("Preço de Cessão") será pago pelo Comprador ao Fundo, sendo que o fluxo de pagamento do Preço de Cessão seguirá conforme descrito abaixo:

- (i) Parcela Sinal: o valor de R\$ 647.285,62 (seiscentos e quarenta e sete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), pagos em 30 de maio de 2022 e reconhecidos como resultado do Fundo nesta data, visto a conclusão da aquisição. Da parcela sinal anterior que totalizava R\$ 2.522.336,61 (dois milhões, quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e trinta e seis reais e sessenta e um centavos), foram devolvidos ao Comprador o valor de R\$ 1.875.050,99 (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil, cinquenta reais e noventa e nove centavos) para a quitação e pagamento à vista do Preço de Compra;
- (ii) Parcelas Iguais: o valor total de R\$ 8.669.029,17 (oito milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, vinte e nove reais e dezessete centavos) em 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas, sendo

as 8 (oito) primeiras no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e a nona parcela no valor de R\$ 669.029,17 (seiscentos e sessenta e nove mil, vinte e nove reais e dezessete centavos), pagas nos meses subsequentes a este mês de fevereiro de 2023, iniciando no mês de março de 2023;

- (iii) Parcela 12 meses: o valor de R\$ 3.088.568,19 (três milhões, oitenta e oito mil, quinhentos e sessenta e oito reais e dezenove centavos) a ser pago em fevereiro de 2023;
- (iv) Parcela 24 meses: o valor de R\$ 3.242.402,64 (três milhões, duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e dois reais e sessenta e quatro centavos) a ser pago em fevereiro de 2024.

Os valores das Parcelas Iguais e da nona parcela, acima descritos, serão corrigidos pelo IPCA – IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), acumulado entre a data de 27 de maio de 2022 e a data em que cada pagamento for realizado.

Como não houve qualquer desembolso pelo Fundo em relação ao Imóvel com exceção dos custos de transação, e sem considerar as correções previstas nas parcelas e outros custos de transação a serem apurados e incorridos pelo Fundo após esta data (e.g. custos de registro e tributos aplicáveis), a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento, um lucro em regime de caixa correspondente ao Preço de Cessão, descontados os custos de transação incorridos, somando então o valor de R\$ 15.518.308,71 (quinze milhões, quinhentos e dezoito mil, trezentos e oito reais e setenta e um centavo), equivalente a aproximadamente R\$ 0,84/cota (oitenta e quatro centavos por cota).

Todos os compromissos financeiros do Comprador para a compra do Imóvel somam R\$ 35.047.285,62 (trinta e cinco milhões, quarenta e sete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), um valor 80,7% (oitenta vírgula sete por cento) superior ao Preço de Compra originalmente pactuado com o Fundo. Como o Fundo desembolsou somente os custos de transação, o valor da taxa interna de retorno anualizada da operação resulta em 15.697,6% (quinze mil, seiscentos e noventa e sete vírgula seis por cento) sem considerar as correções sobre parcelas e eventuais custos de transação a incorrer após esta data.

Em decorrência da assinatura do TF, a partir da presente data o Fundo deixará de fazer jus ao recebimento da receita da locação do Imóvel, no valor atual de R\$ 192.439,18 (cento e noventa e dois mil e quatrocentos e trinta e nove reais e dezoito centavos), equivalente a R\$ 0,01 (um centavo) por cota.

Nos termos da regulamentação vigente, que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados em regime de caixa no semestre, o lucro em regime de caixa, fruto da referida venda, integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que cada uma das parcelas do Preço de Cessão for recebida. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos é fruto do resultado das diversas alocações do Fundo.

A Administradora ressalta que o CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um fundo de gestão ativa, e tal alienação está em linha com a estratégia de desinvestimento de imóveis abordada no relatório gerencial do Fundo datado de janeiro de 2022.

No mais, informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no site da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br/>).

São Paulo, 1º de fevereiro de 2023.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII